



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –  
SEGETH

Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito  
Federal – CPCOE – 22ª Reunião Ordinária, realizada no dia 17 de maio de 2017

1            **ATA DA 22ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO PERMANENTE DE**  
2            **MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL –**  
3            **CPCOE**

4            Às nove horas do décimo sétimo dia do mês de maio do ano de dois mil e dezessete, no SCS,  
5            Quadra 06, Bloco A, Lotes 13/14, 2º Andar, Sala de Reuniões da Secretaria de Estado de  
6            Gestão do Território e Habitação – SEGETH, foi aberta a vigésima segunda Reunião  
7            Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito  
8            Federal – CPCOE, pelo Secretário Adjunto da SEGETH, Luiz Otavio Alves Rodrigues, que  
9            neste ato substitui o Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação, Coordenador  
10           da CPCOE, Thiago Teixeira de Andrade e contando com a presença dos membros  
11           representantes do Poder Público, com direito a voz e voto, e da Sociedade Civil com direito  
12           somente à voz, relacionados ao final desta Ata, para deliberar sobre os assuntos constantes da  
13           pauta a seguir transcrita: 1. Ordem do dia: 1.1. Abertura dos trabalhos; 1.2. Verificação do  
14           quórum; 1.3. Informes do Coordenador; 1.4. Aprovação das Atas da 21ª Reunião Ordinária e  
15           54ª Reunião Extraordinária, realizadas em 12 e 20/04/2017, respectivamente; 1.5. Fechamento  
16           da Minuta. 2. Itens para Apreciação: 2.1 Processo Nº: 132.000.932/2013 Interessado: Valois  
17           Lettieri Incorporações Imobiliárias Ltda Assunto: Consulta de Legislação acerca da exigência  
18           de provimento de 02 acessos no caso de unidades econômicas – QI 07 lotes 31 a 36 de  
19           Taguatinga Relatora: Cristiane Gusmão – CAP/SEGETH 3. Assuntos Gerais 4.  
20           Encerramento. Item 1. Ordem do Dia: Subitem 1.1 Abertura dos trabalhos: O Secretário  
21           Adjunto, **Luiz Otavio Alves Rodrigues**, saudou a todos os presentes e deu por aberta a  
22           presente reunião. Subitem 1.2 Verificação do quórum: Verificou-se a existência de quórum.  
23           Subitem 1.3 Informes do Coordenador: Não houve informes a serem dados nesta sessão.  
24           Passou imediatamente ao Subitem 1.4 Aprovação das Atas da 21ª Reunião Ordinária e 54ª  
25           Reunião Extraordinária, realizadas 12 e 20/04/2017, respectivamente: Sem destaques a serem  
26           feitos, as atas foram aprovadas por unanimidade. Passou, então, ao Item 2. Itens para  
27           Apreciação: 2.1 Processo Nº: 132.000.932/2013 Interessado: Valois Lettieri Incorporações  
28           Imobiliárias Ltda Assunto: Consulta de Legislação acerca da exigência de provimento de 02



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –  
SEGETH

22ª Reunião Ordinária da CPCOE, realizada em 17 de maio de 2017

29 acessos no caso de unidades econômicas – QI 07 lotes 31 a 36 de Taguatinga, relatora:  
30 Cristiane Gusmão – CAP/SEGETH: A senhora **Cristiane Gusmão**, Analista da  
31 CAP/SEGETH, deu início a apresentação lendo o relatório do Processo nº 132.000.936/2013,  
32 informando que trata-se de um processo de Aprovação de Projeto de obra inicial situado na  
33 QI 07 lotes 31 a 36, Taguatinga. O projeto possui uso Residencial caracterizado por Habitação  
34 Coletiva Econômica com 120 unidades habitacionais, distribuídas em 12 pavimentos.  
35 Apresenta 48 unidades residenciais com 03 quartos e 72 unidades residenciais com 02  
36 quartos, além dos compartimentos destinado a estar, cozinha, banheiro e serviço conforme  
37 definido no art. 185 do Decreto nº 19.915/98. Expôs o que diz o Art. 185: “A unidade  
38 domiciliar econômica contará com, no mínimo, compartimentos ou ambientes para estar,  
39 dormir, preparar alimentos, higiene pessoal e serviços de lavagem e limpeza”, que é para  
40 caracterizar os compartimentos. “Tais compartimentos ou ambientes, conforme sua utilização,  
41 são classificados como sendo (a) de permanência prolongada; (b) de permanência transitória;  
42 (c) de utilização especial. De acordo com o Art. 90 do Decreto nº 19.915/98: “Art. 90. Os  
43 compartimentos ou ambientes de permanência prolongada são aqueles utilizados para, pelo  
44 menos, uma das seguintes funções: I – repouso; II – estar ou lazer; III – preparo ou consumo  
45 de alimentos; IV – trabalho, ensino ou estudo; V – reunião ou recreação; VI – prática de  
46 esporte ou exercício físico; VII – tratamento ou recuperação de saúde; VIII – serviços de  
47 lavagem e limpeza”. Destê modo, as unidades residenciais que apresentam 03 quartos  
48 dispõem de 06 compartimentos de permanência prolongada, ao passo que aquelas unidades  
49 que apresentam 02 quartos dispõem de 05 compartimentos de permanência prolongada.  
50 Estamos esclarecendo isso porquê, no que diz respeito ao número de acessos à edificação, o  
51 referido Decreto ainda dispõe o seguinte: “Art. 177: Fica facultada a existência de um único  
52 acesso para utilização como entrada social e de serviço em unidade domiciliar de habitação  
53 coletiva com até cinco compartimentos ou ambientes de permanência prolongada”. A  
54 exigência de 02 acessos para aquelas unidades que apresentam 06 compartimentos de  
55 permanência prolongada foi objeto da Notificação de Exigências nº 473/2017, emitida em 14  
56 de fevereiro de 2017, uma vez que o Código de Edificações não prevê nenhuma exceção ao  
57 citado artigo 177. Apesar disso, o interessado questiona sobre a necessidade de provimento de  
58 02 acessos no caso das unidades econômicas. Lembro que o projeto apresentado possui



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –  
SEGETH

22ª Reunião Ordinária da CPCOE, realizada em 17 de maio de 2017

59 compartimentos de cozinha e serviço integrados à sala, conforme verificado no detalhe  
60 abaixo. A senhora **Cristiane Gusmão** explicou que foi colocado o detalhe da imagem da  
61 unidade para verificar que os dois acessos exigidos ficariam localizados lado a lado e voltados  
62 para o mesmo compartimento. Complementou que os apartamentos com seis compartimentos  
63 de permanência são localizados no canto e que são quatro por andar, pode ser deslocado,  
64 deste modo, há uma possibilidade de solução ao mesmo tempo em que teriam duas portas  
65 justapostas, esse é um caso que não tem previsão legal no Código para se dispensar essa  
66 exigência no caso de habitação coletiva econômica, sendo esse o argumento do autor do  
67 projeto, por esse motivo houve a solicitação do interessado para que fossem ao Comitê, casos  
68 que ele considerou ser omissão do Código de Edificações. O senhor **João Gilberto de**  
69 **Carvalho Accioly**, representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito  
70 Federal-SINDUSCON/DF, destacou, que esse assunto já foi discutido inúmeras vezes,  
71 pontuou que na Lei há o ambiente para consumo de alimento, portanto, a partir do momento  
72 em que você lista e considera que cada função daquela necessariamente corresponderia a um  
73 ambiente próprio, um apartamento de dois quartos teria que ter a abertura da porta da cozinha  
74 separada da porta da sala, porque o consumo é diferenciado do estar, explicou que essa porta  
75 nunca foi cobrada e há um consenso de não cobrar, que a maior parte dos técnicos entende  
76 que nesses apartamentos econômicos não faz sentido fazer esse tipo de exigência. Expôs  
77 ainda a necessidade de se haver a diferenciação do que é função e ambiente, e que partindo da  
78 interpretação da Lei de que esse ambiente ou compartimento considerados um só com várias  
79 funções que têm a caracterização de funções definidas no Código de Edificações, dispensando  
80 a necessidade de se fazer entrada de serviço, que é um assunto recorrente há muitos anos. O  
81 Secretário Adjunto **Luiz Otávio Alves Rodrigues** expôs que concorda com o argumento de  
82 que toda vez que a cozinha estiver integrada a área de serviço conta-se como um único  
83 ambiente, e se, eventualmente, a cozinha e área de serviço estiverem integradas à sala também  
84 será computada como um único ambiente de permanência prolongada. A senhora **Érika**  
85 **Castanheira Quintans**, representante da SEGETH, esclareceu que o Código faz a  
86 diferenciação de compartimento ou ambiente, se são a mesma coisa ou se tem a mesma  
87 função não faria sentido, seria apenas ambiente para todos, ainda, explicou que a área de  
88 serviço, cozinha e sala de estar seriam três ambientes distintos, embora haja apenas um



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –  
SEGETH

22ª Reunião Ordinária da CPCOE, realizada em 17 de maio de 2017

89 compartimento. O senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** pontuou que o termo  
90 compartimento foi utilizado porque ambiente e compartimento são termos similares, e quando  
91 se plasmou o Código usou-se o termo “ambiente ou compartimento” porque alguns trabalham  
92 com o termo ambiente e outros compartimento, mas um define o outro, sendo a função a  
93 diferenciação entre ambos, podendo ser de estar, lazer, preparo, entre outros. O Secretário  
94 Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** enfatizou que a CPCOE tem a prerrogativa de fazer  
95 interpretações devidas quando houver eventuais dúvidas, sugeriu que poderia ser feita a  
96 interpretação de que conta-se como um único ambiente ou compartimento para todos os  
97 efeitos. Complementou que se não houver divisão é o mesmo ambiente, conceito que aplica-  
98 se à área de serviço e cozinha conjugados. O senhor **Célio da Costa Melis Júnior**,  
99 representante do Instituto de Arquitetura do Brasil – IAB/DF questionou se tais alterações não  
100 implicariam em ter que submeter a alguma instância do CONPLAN, e o Secretário Adjunto  
101 **Luiz Otavio Alves Rodrigues** respondeu que por um princípio de cautela, podia-se tomar a  
102 decisão na sessão. A senhora **Laura Girade Corrêa Borges**, representante da SEGETH  
103 defendeu que os parâmetros técnicos mínimos da tabela deveriam ser mantidos, conforme o  
104 Art. 87 da Lei, para as áreas dos ambientes para cada função. A senhora **Livia Melo de**  
105 **Sampaio**, representante da Casa Civil, questionou sobre a necessidade de ter uma área de  
106 entrada e saída, algo que poderia ser necessário em casos de fuga, como incêndios,  
107 questionando, ainda, sobre a real intenção da utilidade de se ter dois acessos. Assim, o  
108 Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** respondeu que atualmente não faz sentido  
109 a exigência de duas entradas, por questões de segurança, necessidade de espaço, como  
110 passagem de mobiliários, etc. E, ainda, complementou que tecnicamente não há porque criar  
111 dois acessos, entretanto se for por questões de conforto os dois acessos podem ser feitos,  
112 ficando a critério do arquiteto ou do empreendedor. O senhor **João Gilberto de Carvalho**  
113 **Accioly** sugeriu que em outra oportunidade fosse discutido o assunto da obrigatoriedade do  
114 banheiro de serviço dentro do apartamento. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves**  
115 **Rodrigues** reforçou que o encaminhamento da deliberação seria no sentido de que quando  
116 não houver barreiras entre compartimentos, extrapolando também para questões de sala e  
117 cozinha, etc., considera-se um único compartimento ou ambiente, ainda que tenha funções  
118 distintas, para efeito da necessidade ou não de colocar mais de uma porta de acesso;





## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –  
SEGETH

22ª Reunião Ordinária da CPCOE, realizada em 17 de maio de 2017

119 resguardando a necessidade que cada função tenha a respectiva área indicada no Código. A  
120 senhora **Érika Castanheira Quintans** manifestou preocupação quanto à questão da  
121 caracterização da não divisão, se seria uma brecha para burlar a quantidade de vaga mínima e,  
122 então, não outorgar, ou não descontar do potencial de construção. O senhor **João Gilberto de**  
123 **Carvalho Accioly** respondeu que isso é algo que viria apenas no novo Código de Edificações  
124 e na LUOS, e o Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** complementou que o texto  
125 da LUOS poderia trazer alguma instrução sobre a não vinculação de ambiente de natureza  
126 prolongada. O senhor **Célio da Costa Melis Júnior** lembrou que desde o início das  
127 discussões do Código se falou que não se pode legislar pela exceção, e que isso é um  
128 princípio estruturante do Código, portanto, se há o caso que essa burla não pode ser na Lei,  
129 tem que haver outros mecanismos para se coibir. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves**  
130 **Rodrigues** apresentou o conteúdo a ser votado, ambientes ou compartimentos de natureza  
131 prolongada quando integrados, para todos os efeitos passam a contar apenas um ambiente,  
132 para o efeito de número de acessos e número de vagas, salvaguardando as áreas e dimensões  
133 mínimas respectivas para cada função, e salientou que deveria ser feito um documento com  
134 esses termos para que os membros presentes pudessem assinar. A proposição foi colocada em  
135 votação, sendo negada por unanimidade. A senhora **Érika Castanheira Quintans** questionou  
136 se essa decisão, teria alguma aplicação com alguma parte do Código que não é possível ser  
137 visualizada. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** esclareceu que para os três  
138 itens, cálculo com a iluminação e ventilação naturais, para cálculo de área e para exigência de  
139 número de acessos, há condições de se votar. Por solicitação dos demais membros o  
140 Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** fez alterações ao texto a ser aprovado, para  
141 efeito de número de acessos a unidade domiciliar coletiva ou multifamiliar e para o cálculo do  
142 número mínimo de vagas exigido considera-se um único ambiente ou compartimento de  
143 permanência prolongada no qual as atividades ou funções respectivas estiverem integradas. A  
144 senhora **Laura Girade Corrêa Borges** sugeriu que poderia ser escrito como o Art. 87, sem  
145 compartimentação física. A senhora **Érika Castanheira Quintans** sugeriu que poderia ser  
146 retirada a palavra compartimento. A senhora **Laura Girade Corrêa Borges** reforçou que os  
147 processos em que o número de vagas que estão sendo analisados pelo Decreto nº 37.828 não  
148 terão alteração, e os processos que se mantiveram no Decreto nº 33.740, que alterou o Decreto



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –

SEGETH

22ª Reunião Ordinária da CPCOE, realizada em 17 de maio de 2017

149 nº 19.915, sofrerão alteração no cálculo de vagas. Atualizando o texto: Para efeito de número  
150 de acessos a unidade domiciliar coletiva ou multifamiliar e para o cálculo do número mínimo  
151 de vagas exigido considera-se um único ambiente de permanência prolongada, aquele no qual  
152 mais de uma atividade ou função esteja integrada sem compartimentação física. Em seguida,  
153 o Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** colocou em votação, sendo aprovado por  
154 unanimidade. O senhor **Durval Moniz Barreto de Aragão Júnior** interveio para trazer uma  
155 questão sobre o Decreto que diz que há trinta dias para optar por querer o antigo ou não,  
156 citando que um Decreto ou Lei não pode retroagir para prejudicar, portanto, se não houver  
157 manifestação está se optando por permanecer como está. Ao que a senhora **Laura Girade**  
158 **Corrêa** citou o § 4º do Art. 24 da Lei 2.105 de 98, na hipótese de ocorrer alteração na  
159 legislação durante o prazo previsto no § 1º, que é do comunicado da exigência, que cabe ao  
160 proprietário o direito de optar pela legislação vigente por ocasião da expedição do  
161 comunicado de exigência, portanto, deve-se optar por ficar, do contrário, passa  
162 automaticamente a estar na nova. O senhor **Durval Moniz Barreto de Aragão Júnior**  
163 sugeriu que poderia ser verificado como está no novo Código, para não restar dúvida, também  
164 sugeriu que os prazos fossem padronizados, sendo todos 120 dias. A senhora **Marília Silva**  
165 **Melo** levantou uma dúvida sobre o anexo de compartimentos, e houve uma ampla discussão  
166 na CPCOE, em que o Sinduscon e a Agefis trouxeram propostas de compartimentos, e foram  
167 feitas fichas utilizando a 15.575, a NBR de Acessibilidade, como também uma cartilha de São  
168 Paulo, que resultou no mínimo de cada ambiente, que no novo Código não passaria a exigir  
169 área mínima para cada cômodo. O senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** respondeu que  
170 tais estudos de leiautes foram feitos para se chegar as áreas mínimas, mas que tais leiautes  
171 apenas servem à título de ilustração. A senhora **Marília Silva Melo** questionou sobre a  
172 questão da iluminação e ventilação, algo que ainda não está concluído, e sobre as NBRs. O  
173 senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** respondeu que já mandou a listagem das normas.  
174 O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** explicou que será feito um glossário,  
175 usando a tabela com a listagem de normas feita pelo SINDUSCON. Passando, em seguida,  
176 para o anexo do memorial descritivo, que vai entrar na fase da viabilidade legal, a senhora  
177 **Scylla Watanabe**, Segeth complementou que após análise juntamente com a senhora **Érika**  
178 **Castanheira Quintans**, resolveram separar o memorial em urbana e rural pela complexidade



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –  
SEGETH

22ª Reunião Ordinária da CPCOE, realizada em 17 de maio de 2017

179 de ambos, simplificando a urbana. A senhora Marília Silva Melo informou que a certidão de  
180 parâmetros urbanísticos foi feita, e que ainda não foi discutida no GT. O Secretário Adjunto  
181 **Luiz Otavio Alves Rodrigues** informou que retornariam questões de iluminação e ventilação.  
182 O senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** citou que no texto proposto da LUOS está  
183 fazendo referência a afastamento mínimo obrigatório, mas que ainda não está claro o  
184 funcionamento das questões de afastamentos. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves**  
185 **Rodrigues** informou que houve uma discussão não conclusiva, onde voltaram-se a chegar a  
186 uma dimensão mínima de afastamento a ser considerado como se fosse aberto, isto é, mesmo  
187 fechado, mas com uma dimensão mínima entre prisma, por exemplo, três ou cinco metros,  
188 algo que ainda precisa entrar em consenso, e também uma relação de ângulo, uma relação  
189 entre o tamanho do prisma e a sua altura, feita de um modo que essa relação não fosse  
190 prejudicial, complementou que após uma discussão interna, a métrica aproximada que se  
191 chegou foram cinco metros, ou seja, ter uma dimensão mínima de cinco metros para prisma  
192 fechado, no entanto, de acordo com a altura talvez os cinco metros devam ser ampliados, e  
193 essa é a avaliação necessária a ser feita. O senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly**  
194 complementou que o formato dos atuais PDLs funcionam bem para ventilar e iluminar  
195 ambientes de permanência prolongada. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues**  
196 explicou que a atenção quanto a questão de ruído e renovação de ar são preocupações técnicas  
197 importantes de segurança e salubridade que requerem cuidado, necessitando fazer simulações  
198 para tentar chegar a um valor mínimo com ângulo e diâmetro a serem definidos. Informou  
199 que se os demais membros tiverem sugestões podem ser trazidas para o Comitê para futuras  
200 discussões, e os anexos atualizados serão enviados para análise dos membros da CPCOE,  
201 complementou que o GT deverá focar na questão dos prismas para ter uma definição para a  
202 próxima reunião, como também a questão rural, para tentar simplificá-la. Item 3. Assuntos  
203 Gerais: Não houve assuntos nesse item. Item 4. Encerramento: A Vigésima Segunda Reunião  
204 Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito  
205 Federal – CPCOE foi encerrada pelo Secretário Adjunto de Estado da Secretaria de Estado de  
206 Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – SEGETH, Luiz Otavio Alves  
207 Rodrigues, agradecendo a presença de todos.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –

SEGETH

22ª Reunião Ordinária da CPCOE, realizada em 17 de maio de 2017

  
**LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES**

Secretário-Adjunto  
SEGETH

  
**ANDRÉ BELLO**

Titular – SEGETH

  
**MARÍLIA SILVA MELO**

Suplente – SEGETH

  
**SCYLLA WATANABE**

Suplente – SEGETH

  
**ÉRIKA CASTANHEIRA QUINTANS**

Titular – SEGETH

  
**LAURA GIRADE CORRÊA BORGES**

Suplente – SEGETH

  
**LÍVIA MELO DE SAMPAIO**

Titular – Casa Civil

  
**MARIA CRISTINA FERREIRA DA  
GRAÇA**

Suplente – AGEFIS

  
**ROGÉRIO MARKIEWCZ**

Titular – ADEMI/DF

  
**JOÃO GILBERTO DE CARVALHO  
ACCIOLY**

Titular – SINDUSCON/DF

  
**RONILDO DIVINO DE MENEZES**

Suplente – CREA/DF

  
**DURVAL MONIZ BARRETO DE  
ARAGÃO JÚNIOR**

Titular – CAU/DF

  
**CÉLIO DA COSTA MELIS JÚNIOR**

Titular – IAB-DF